



Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan

*„Nahversorgung Ruhbühl – Stockwiesen“*

**Inhalt:** (Stand Mai 2006)

• **Begründung**

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis und Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
  - 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand/ Nutzung
  - 4.1 Schutzgebiete
  - 4.2 Denkmalschutz
5. Planung
  - 5.1 Einzelhandelskonzept/ Wirkungsanalyse
  - 5.2 Art und Maß der Nutzung
  - 5.3. Erschließung/ Anlieferung/ Verkehrssituation
  - 5.4. Ruhender Verkehr
  - 5.6. Ver- und Entsorgung
    - 5.6.1. Regenwasserbewirtschaftung
6. Grünordnung
  - 6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
  - 6.2. Umweltbericht
7. Flächenbilanz
8. Kosten

## Begründung

### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Immenstaad im nordöstlich des Ortszentrums gelegenen Ortsteil „Siedlung“ und grenzt westlich an die vorhandene Bebauung an.

Es umfasst einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ruhbühl – Speckwiesen“ mit einer Fläche von ca. 0,6 ha und wird begrenzt

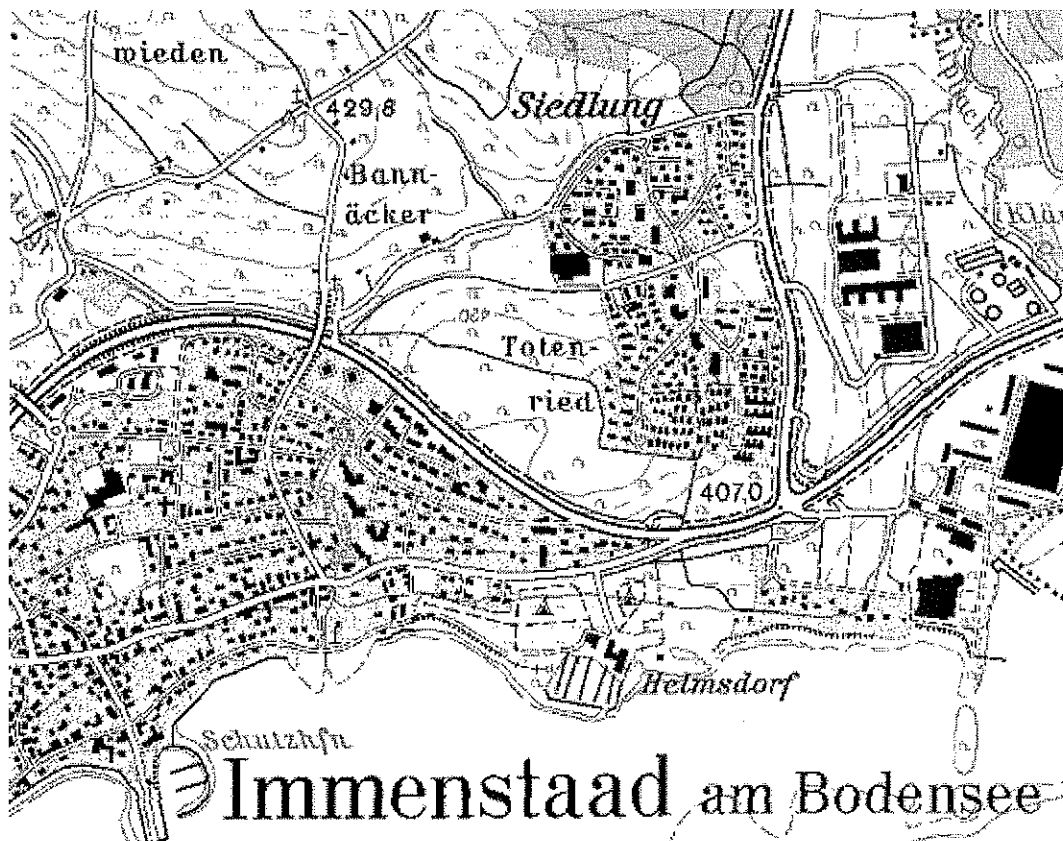
- im Westen/ Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden von der Gehrenbergstraße und südlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten und Norden von Wohnbaugrundstücken.

Das weitgehend ebene Gelände liegt auf i.M. ca. 417,00 Meter über NN.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück

- Flst. Nr. 3431

und eine geringe Teilfläche der Gehrenbergstraße.



## **2. Planungserfordernis und Planungsziele**

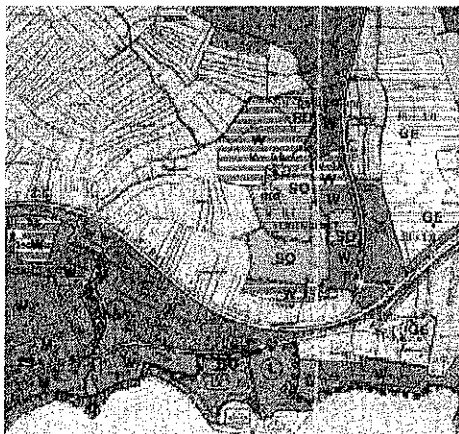
Das ca. 6.200 Einwohner zählende Immenstaad ist aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur ein beliebter Wohnort, der zudem eine wichtige Funktion für den Fremdenverkehr am nördlichen Bodenseeufer hat. Ein Ziel der Gemeindeentwicklung ist die Förderung einer differenzierten Struktur von Geschäften und Einrichtungen, die es Einwohnern und Gästen ermöglicht, sich im Ort mit Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen. Ein wichtiges Segment sind Lebensmittel jeder Art. Neben mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) im Kernort und dem beliebten Wochenmarkt auf dem Rathausplatz wird die Versorgung durch einen Verbrauchermarkt in der Meersburgerstraße am westlichen Rand des Ortszentrums (Gesamt-Verkaufsfläche ca. 1.300 m<sup>2</sup>), einen kleineren Verbrauchermarkt in der Happenweiler Straße nördlich des Ortszentrums und einen Getränkeabholmarkt in der Meersburger Straße sichergestellt.

Der Verbrauchermarkt in der Happenweiler Straße ist aufgrund seiner nicht erweiterbaren Verkaufsfläche von nur 350 m<sup>2</sup> kaum mehr in der Lage, ein zeitgerechtes Sortiment anzubieten und soll in das Plangebiet verlagert werden. Neben der Ausweitung des Sortiments können im Rahmen eines Nahversorgungszentrums auch weitere kleinere Lebensmittelgeschäfte, ein Bistro und ein Getränke-Abholmarkt angesiedelt werden. Die Nahversorgung des Ortsteils „Siedlung“ mit ca. 450 Einwohnern wird dadurch wesentlich verbessert, zumal sich hier derzeit außer einer Gaststätte keine Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden.

Ein möglicher Alternativ-Standort fände sich – wenn überhaupt – nur wesentlich weiter vom Ortszentrum entfernt. In zentraler Lage stehen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

## **3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Flächennutzungsplan von 1982 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen - Immenstaad ist der Geltungsbereich als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhbühl-Speckwiesen“ Teil A von 1991 erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet.



In der zur Genehmigung anstehenden Fortschreibung des FNP sind im direkten Anschluss an das Plangebiet und südlich der Gehrenbergstraße Wohnbauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung fügt sich in die Gesamtstruktur ein und lässt Nutzungen zu, die sowohl dem vorhandenen Sondergebiet „Feriengebiet“ als auch den künftigen Wohngebieten dienen. Sie kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Immenstaad der „Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ zugeordnet.

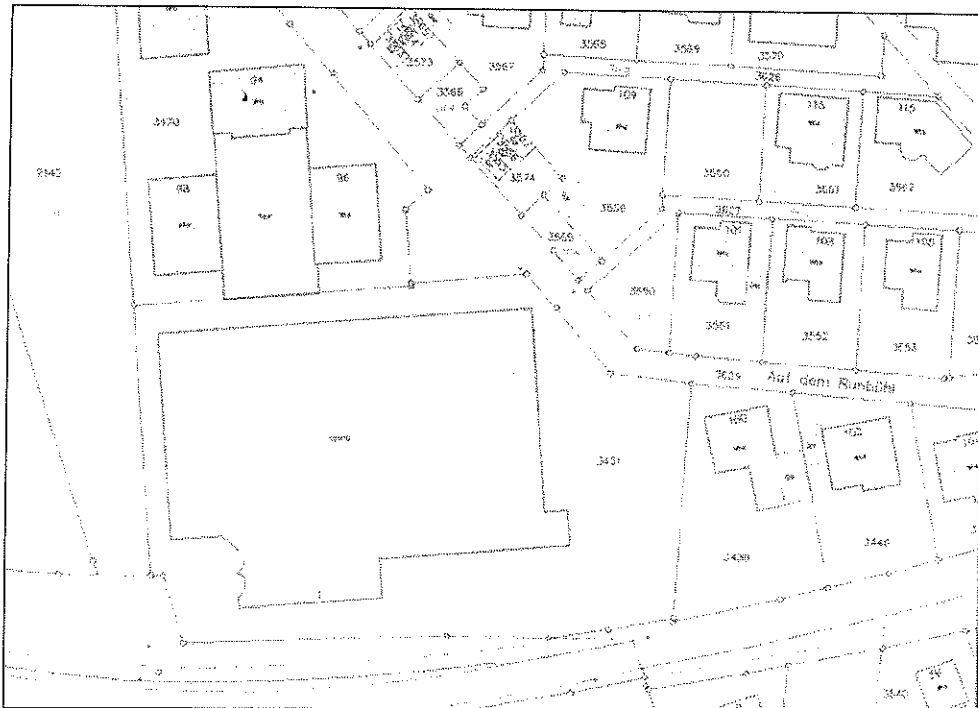
### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge.

## 4. Bestand/ Nutzung

Das Grundstück Flst. Nr. 3431 -weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich- ist großflächig mit einer Tennishalle und einem in das Gebäude integrierten Restaurant überbaut. Zwischen der Gehrenbergstraße und dem Gebäude befinden sich asphaltierte Stellplätze.

Die Tennishalle ist seit 2005 außer Betrieb, die Sanierung der nicht mehr zeitgemäßen Einrichtung würde einen unverhältnismäßig hohen Investitionsaufwand erfordern.



#### **4.1 Schutzgebiete**

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §24a-Biotope.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in Sichtweite finden sich keine Kulturdenkmäler.

### **5. Planung**

Die vorhandene Tennishalle wird abgebrochen und durch einen deutlich kleineren Baukörper ersetzt, sowohl was die Grundflächenzahl als auch die Höhenentwicklung betrifft. Das maximal zweigeschossige Gebäude ist in 3 Bereiche untergliedert:

- zweigeschossig im Westen mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss (Gesamt-Verkaufsfläche max. 750 m<sup>2</sup>) und Wohnnutzung (bis zu 5 Wohneinheiten) im 1. Obergeschoss,
- maximal zweigeschossiger Mittelbau mit Geschäften im Erdgeschoss (shop-in-the-shop, Gesamtverkaufsfläche max. 50 m<sup>2</sup>) und Bistro
- eingeschossig im Osten mit Getränke- Abholmarkt (Gesamt- Verkaufsfläche 500 m<sup>2</sup>).

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden zwischen der Gehrenbergstraße und dem Gebäude sowie zu einem kleinen Teil auf der Nord- und Nordostseite des Gebäudes angelegt.

Die Höhenentwicklung soll 7,50 Meter nicht überschreiten, die vorhandene Tennishalle weist dagegen eine Gesamthöhe von 11,00 Meter auf.

Aufgrund der reduzierten Baumasse kann von einer wesentlichen städtebaulichen Verbesserung der vorhandenen Situation ausgegangen werden.

#### **5.1 Einzelhandelskonzept/ Wirkungsanalyse**

Das Betreiberkonzept sieht mehrere eigenständige Einzelhandels- und einen kleinen Gastronomiebetrieb vor. Diese Eigenständigkeit ist durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan gewährleistet.

Aufgrund der Tatsache, dass Immenstaad gemäß Regionalplan keine zentralörtlichen Funktionen innehat und Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (=großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in Orten mit zentralörtlichen Funktionen zulässig sind, wird die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und der weiteren Einzelhandelsgeschäfte (Bäckerei, Metzgerei-Verkaufsstelle o.

ä.) auf maximal 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei den zusätzlichen Verkaufsstellen handelt es sich um sogenannte „Nebenbetriebe“, deren Verkaufsflächen zu denen des „Hauptbetriebes“ addiert werden müssen. Die Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ab der von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgegangen werden muss (Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup>) wird damit nicht überschritten. Der Getränke-Abholmarkt hingegen ist aufgrund seiner Größe und eigenständigen Struktur ebenfalls als „Hauptbetrieb“ zu werten und deshalb nicht in die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mit einzubeziehen. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Regierungspräsidium Tübingen, vom Regionalverband Bodensee- Oberschwaben und vom Landratsamt Bodenseekreis auf die zwingende Einhaltung der 800 m<sup>2</sup>- Flächenbegrenzung hingewiesen, das Nebeneinander von Lebensmittelmarkt und Getränke-Abholmarkt jedoch ausdrücklich als zulässig erklärt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die genannten Größen der Verkaufsflächen als Maximalflächen festgesetzt.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde von der Firma BBE Baden-Württemberg GmbH eine gutachterliche Stellungnahme =Wirkungsanalyse des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg erarbeitet. Darin heißt es:

**„XV Fazit:**

*Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass die in Immenstaad vorgesehene Handelsflächenplanung dazu dient, den derzeit vorhandenen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde zu vermindern und Immenstaad als „Einkaufsstandort“ aufwertet.*

*Das Planobjekt berührt die Belange der umliegenden Gemeinden nicht nachhaltig.*

*Das Planvorhaben besitzt keine wesentlich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3, Satz 2 BauNVO.“*

(zitiert aus: **Gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt, Bäckerei- und Metzgereiverkaufsstelle Standortverlagerung und Flächenerweiterung bzw. Neugründungen Gemeinde Immenstaad**, Januar 2006, BBE Baden-Württemberg GmbH)

Im genannten Gutachten wird das Planvorhaben insgesamt als Beitrag zur Nahversorgung Immenstaads bewertet, das keine wesentlichen Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus hat.

## 5.2 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- **MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet (verschiedene Einzelhandelsformen, Wohnnutzung) ist das Gebot der quantitativen und qualitativen Nutzung eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte liegen deutlich unterhalb des Bestands, wobei mit der Anlage der erforderlichen Kfz-Stellplätze die GRZ -Obergrenze von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO erreicht wird.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 7,50 Meter über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe begrenzt. Die Baukörper fügen sich damit weitaus besser in die Umgebungsbebauung ein als der Bestand.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige, im Bereich des Getränkemarktes eingeschossige Bauweise. Die Nutzungsdichte wird damit im Anschluss an die östlich gelegene Bebauung reduziert.

Im Plangebiet werden außerdem

- Flächen für Nebenanlagen (Kfz-Stellplätze)
- private Grünflächen,
- Flächen für die Retention und Ableitung von Oberflächenwasser,
- ein Einfahrtsbereich für die Kfz-Stellplätze,
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Gehrenbergstraße,
- Pflanzgebote für Bäume

ausgewiesen.

## 5.3 Erschließung/ Anlieferung/ Verkehrssituation

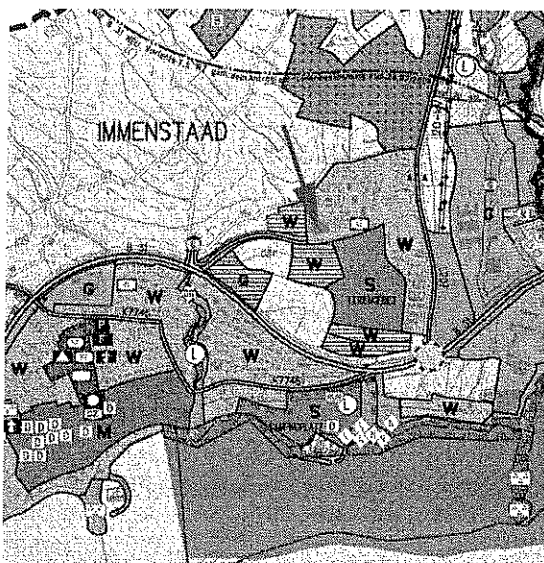
Die Erschließung erfolgt von Osten und Westen über die ausreichend ausgebauten Gehrenbergstraße. Die Zufahrt für die Kfz-Stellplätze ist im Osten des Plangebietes ausgewiesen. Weitere Zufahrten von der Gehrenbergstraße aus sind derzeit aufgrund der in Anspruch genommenen GVFG-Förderungsmittel (GVFG = Gemeindeverkehr-Finanzierungsgesetz) nicht möglich, nach Ablauf der GVFG-Bindung ist jedoch die Anlage einer weiteren Ein- und Ausfahrt im Westen des Plangebietes vertraglich abgesichert. Die Verkehrssituation an der Gehrenbergstraße würde sich damit entlang des Plangebietes deutlich entzerren.

Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt dezentral von Westen und Osten. Die Verkaufs- und Lagerfläche des Getränke-Abholmarktes ist so dimensioniert, dass die Anlieferungsintervalle deutlich reduziert werden.



Bei der Betrachtung der Gesamtsituation ist zu berücksichtigen, dass in der Genehmigung anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Süden und Westen des Plangebietes weitere Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Es wird also eine grundsätzliche Neuordnung der Anschlusssituation an die Gehrenbergstraße erforderlich. Denkbar ist z.B. die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes, der sowohl die neuen Wohnbauflächen als auch das Plangebiet anbinden könnte. Mit einer solchen Einrichtung würde nicht nur der Straßenraum optisch aufgewertet, es entstünde bei gleichzeitiger Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ein „Tor“ als Eingang zum Ortsteil „Siedlung“ vom Ortszentrum her.

Mittels eines städtebaulichen Vertrages wurde der Vorhabensträger der vorliegenden Planung zur Anlage einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt im Westen nach Ablauf der GVFG-Bindungsfrist verpflichtet.



Vorgesehen ist zudem die Erweiterung des Ortsbus- Haltestellennetzes im Süden des Plangebietes an der Gehrenbergstraße. Öffentliche Flächen stehen hierfür ausreichend zur Verfügung. Mit dieser Maßnahme wird der jetzt schon für eine Gemeinde dieser Größenordnung sehr gut organisierte innerörtliche ÖPNV zu einem wichtigen Verkehrsträger für die Anbindung des Plangebietes an das Ortszentrum.

Zwischen der Gehrenbergstraße und der Straße „Auf dem Ruhbühl“ wird ein öffentlicher Fußweg angelegt.

Die durch die Planung zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung an der Gehrenbergstraße kann durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduziert werden. Mittelfristig ist durch eine entsprechende Umorganisation und Umgestaltung des Straßenraums sogar ein positiver Effekt zu erwarten.

Insgesamt darf nicht außer acht gelassen werden, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen wohl hauptsächlich aus westlicher Richtung aus dem Zentralort kommen und damit die Wohnbebauung des Ortsteiles „Siedlung“ nicht belasten wird. Ein weiterer, wenn auch weitaus kleinerer Verkehrsstrom ist aus der „Siedlung“ zu erwarten.

## 5.5 Ruhender Verkehr

Die notwendige Zahl der Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes, auf den dafür ausgewiesenen Flächen, anzulegen.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des baden- württembergischen Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) werden erforderlich:

3.1	Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz je 30 - 50 m <sup>2</sup>
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Vk-Nutzfläche	1 Stellplatz je 10 - 30 m <sup>2</sup>
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 6 - 12 m <sup>2</sup>
	Wohnungen	1 - 2 Stellplätze/ WE

Hieraus ergeben sich:

für den Lebensmittelmarkt	38 Stellplätze
für den mittleren Baukörper (shop-in-the-shop + Bistro)	6 Stellplätze
für den Getränkemarkt	12 Stellplätze
für 5 Wohnungen	10 Stellplätze
<b>gesamt</b>	<b>66 Stellplätze</b>

Für die Wohnungen und die shop-in-the-shop wurden die Höchstwerte, für den Lebensmittel- und den Getränke-Abholmarkt jeweils Mittelwerte angesetzt.

Die mögliche Reduzierung der Stellplatzanzahl aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung wurde nicht berücksichtigt.

Für die erforderliche Zahl der Stellplätze sind ausreichend Flächen vorhanden.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist schon jetzt an das ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden.

### 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Retention und Ableitung des anfallenden Dachwassers wird über entsprechende Flächen im Norden und Westen des Plangebietes ermöglicht. Die Ableitung erfolgt von dort über öffentliche Flächen an der Gehrenbergstraße in einen in der Nähe befindlichen Bachlauf. Die Konzeption wird in Abstimmung mit der Gemeinde Immenstaad erstellt.

Die Befestigung der Kfz-Stellplätze erfolgt mit wasserdurchlässigen Materialien.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gemäß § 8 BNatSchG zu bewerten und unterliegt grundsätzlich der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt jedoch, dass sich der Anteil der versiegelten Flächen nicht bzw. nur geringfügig erhöht, die Baumasse jedoch deutlich reduziert wird. Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter

- Boden,
- Wasser,
- Klima/ Luft,
- Flora/ Fauna,
- Landschafts-, Ortsbild

sind daher nicht erkennbar; vielmehr wird der Aspekt des Landschafts- und Ortsbildes wesentlich aufgewertet.

### 6.2 Umweltbericht

Gemäß § 2a (4) BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen, der Bestandteil der Begründung wird. Er wurde nach den Vorgaben des BauGB erarbeitet und der Begründung beigelegt.

## 7. Flächenbilanz

<b>Fläche gesamt</b>	<b>5.890 m<sup>2</sup> = 100 %</b>
Mischgebiet	5.380 m <sup>2</sup> = 90 %
Grünflächen (einschl. Retentions- und Ableitungsflächen für Oberflächenwasser)	360 m <sup>2</sup> = 7 %
Verkehrsflächen/ Fußweg	150 m <sup>2</sup> = 3 %

## 8. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Anlage einer Bushaltestelle. Sie können derzeit noch nicht exakt beziffert werden.

Immenstaad, den 09.05.2006